

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS
DE ATTILA JÓZSEF NOMINATAE

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus LIV.
Fasciculus 18.

1009-42-28



ILDIKÓ SZONDI

Wohnungen am Rande der Stadt

SZEGED
1998

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS
DE ATTILA JÓZSEF NOMINATAE

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus LIV.
Fasciculus 18.

ILDIKÓ SZONDI

Wohnungen am Rande der Stadt

SZEGED
1998

Edit

Comissio Scientiae Studiorum Facultatis Scientiarum Politicarum et
Juridicarum Universitatis Szegediensis de Attila József nominatae

ELEMÉR BALOGH, LAJOS BESENYEI, LÁSZLÓ BODNÁR, OTTÓ
CZÚCZ, JENŐ KALTENBACH, TAMÁS KATONA, JÁNOS MARTONYI,
IMRE MOLNÁR, FERENC NAGY, PÉTER PACZOLAY, BÉLA POKOL,
JÓZSEF RUSZOLY, LAJOS TÓTH, LÁSZLÓ TRÓCSÁNYI

Redigit
KÁROLY TÓTH

Nota
Acta Jur. et Pol. Szeged

Kiadja

a szegedi József Attila Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának
tudományos bizottsága

BALOGH ELEMÉR, BESENYEI LAJOS, BODNÁR LÁSZLÓ, CZÚCZ
OTTÓ, KALTENBACH JENŐ, KATONA TAMÁS, MARTONYI JÁNOS,
MOLNÁR IMRE, NAGY FERENC, PACZOLAY PÉTER, POKOL BÉLA,
RUSZOLY JÓZSEF, TÓTH LAJOS, TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ

Szerkeszti
TÓTH KÁROLY

Kiadványunk rövidítése
Acta Jur. et Pol. Szeged

ISSN 0324–6523 Acta Univ.
ISSN 0563–0606 Acta Jur.

Die Wohnungsfrage ist in Ungarn eines der gesellschaftlich und wirtschaftlich drängendsten Probleme, ein Phänomen, das aber auch jenseits der Grenzen Ungarns von entscheidender Bedeutung ist.

Tatsächlich ist das Wohnungsproblem über die ganze Welt verbreitet, trifft jedoch in verschiedenen Ländern auf unterschiedliche Grundvoraussetzungen. So bezieht sich die Unzufriedenheit eines Schweden, eines Inders oder eines Ungarn mit seiner Wohnung auf gänzlich unterschiedliche Wohnsituationen.

In der USA z.B. wird ein Stadtteil dann als Slum klassifiziert, wenn die Wohndichte pro Wohnraum sieben Personen erreicht, eine Zahl, die im heutigen Japan als Norm aufgefaßt wird. Japan überrascht tatsächlich hinsichtlich des Komforts und der geringen Größe der Wohnungen in den Großstädten, zieht man das sonst so hohe Lebensniveau des Landes in Betracht. Es handelt sich meist um Häuser mit nur einem Raum von ca. 30m² Größe.

Dies bedeutet jedoch nicht, daß unter den Japanern der Anspruch auf komfortable Häuser und Wohnungen nicht vorhanden wäre. Dementsprechend zieht man in zunehmendem Maße in die grünen Vororte hinaus.

Die Lebensverhältnisse der Familien werden grundsätzlich durch den Erhalt einer Wohnung und die dort vorgefundenen Wohnverhältnisse bestimmt, so daß hinter dem Wohnungsproblem zwei Faktoren stehen: Wohnungsmangel und Qualitätsverfall der Häuser. Diese Arbeit – wie schon aus dem Titel hervorgeht – beschäftigt sich vor allem mit der Frage der Wohnqualität und wird in diesem Zusammenhang auch den anderen Aspekt, den Wohnungsmangel, kurz diskutieren.

Was das Wohnen in Randsituationen anbelangt, so lohnt es sich hier einen kurzen, internationalen Ausblick zu geben, welche Wohnungen im Ausland zu dieser Kategorie gezählt werden können.

In anderen Ländern, vor allem in den USA, entspricht dieser Bezeichnung das sogenannte "slum". Ein "slum" ist ein großstädtisches Armenviertel, welches von der Bausubstanz verfallen, aber auch von der gesellschaftlichen und sozialen Situation her gesehen negativ zu bewerten ist und somit Schaden für Bewohner und die Gesamtheit der Stadt bedeutet. Einer der Gründe für die Entstehung und den Fortbestand der "slums" war die relative Schnelligkeit beim Wohnungsbau.

Die durch die *Föderalistische Hypothekar-Versicherungsanstalt* finanzierten, sich am Rande der Stadt befindenden neuen Wohnungen haben für die Mehrheit der Amerikaner das Wohnungsproblem gelöst. Die Menschen bevorzugten die neuen gegenüber den alten Wohnungen.

Dieses Verhalten begünstigte stark den Wohnungsbau am Rande der Städte, was gleichfalls zur relativen Wertminderung und zum Verfall der alten, zentral gelegenen Stadtteile führte.

1. Die geographische Bedeutung der Randsituation

Im Gegensatz zu den USA können in Ungarn die Plattenbausiedlungen und die mit verschiedenen Fabrikationstechnologien hergestellten riesigen Hochhauskomplexe zu den Häusern in Randsituation gezählt werden.

Diese Wohnungssiedlungen sind nicht nur in qualitativer Hinsicht an den Rand des Wohnungsstandards geraten, sondern tatsächlich auch räumlich gesehen, hinsichtlich ihrer geographischen Lage.

Die grundlegende Form der Urbanisation der Städte des "Álföld" bestand darin, Wohnsiedlungen auf dem Gebiet der Garten- und Einfamilienhäuser zu bauen. Man findet sie gewöhnlich in zwei unterschiedlichen Lagen: entweder am Stadtrand, auf zuvor unbebautem Gebiet oder auf von der Bausubstanz her veralteten, zentral gelegenen Flächen im Stadtkern, die man durch Abriß und Sanierung gewonnen hat.

Letzteres war weniger typisch, denn die Sanierung der renovierungsbedürftigen Flächen hätte das Wohnungsproblem ja nicht gelöst, da man zum Aufbau von hundert neuen Häusern hundert alte hätte abreißen müssen. Eine weitere Ursache bestand darin, daß die Wohndichte in den zu sanierenden Stadtteilen hoch, die Zahl der zu sanierenden Wohnungen groß war, was die Sanierung des Gebietes weiter verteuert hätte. Weiterhin rechnete man in den Zeiten der großen staatlichen Bauvorhaben nicht mit den Kosten für den Baugrund, so daß kein Anlaß bestand, das nahe dem Stadtkern gelegene Bauland wirtschaftlicher zu nutzen und die inneren Stadtteile instand zu halten.

Vergleicht man die Situation in Ungarn mit der oben geschilderten Situation in Amerika, so kann man feststellen, daß das Schicksal von Wohnungen in peripherer Lage, also das Schicksal von "slum" und Wohnsiedlung, Ähnlichkeiten aufweist. Der Bau dieser Wohnsiedlungen förderte nämlich Verfall und Zerstörung in den Innenstädten.

Aber Plattenbausiedlungen und Hochhauskomplexe sind nicht unbedingt am Rande jeder ungarischen Stadt gebaut worden.

In Kistelek etwa, einer in der Nähe Szegeds liegenden Kleinstadt in Südungarn, sind alle neueren Wohnungen – die bis 1975 gebauten, wie auch die 1987 übergebenen – genaugenommen im Stadtzentrum zu finden.

Die Ursache hierfür liegt natürlich in der Struktur der Kleinstädte, vor allem darin, daß zur Befriedigung der Bedürfnisse vor Ort keine Wohnsiedlungen mit hunderten oder tausenden neuer Wohnungseinheiten gebraucht wurden, sondern einige dutzend Wohnungen das Problem bereits lösen.

Ein anderes eigenartiges, dörflich-städtisches Charakteristikum bestand darin, daß es zu Beginn der 70er Jahre praktisch keine lokalen Stadtzentren gab. Diese waren lediglich durch einige kleinere Geschäfte, bis heute erhaltene Privathäuser und einer Anzahl leerstehender Grundstücke bestimmt. Im Gegensatz zu den Großstädten mußte in den Zentren der Kleinstädte nur eine unwesentliche Anzahl im Stadtzentrum gelegener Bauplätze bebaut werden.

Im Fall der 1987 übergebenen Gebäude gehörten die Grundstücke einerseits dem örtlichen ÁFÉSZ,¹ andererseits waren sie in Privathand. Allerdings standen zuvor auf dem gesamten Gebiet lediglich zwei qualitativ minderwertige Häuser, in denen drei Wohnungen und zwei Geschäfte Platz fanden. Deshalb waren die Kosten der

¹ Általános Fogyasztási és Értékesítési Szövetkezet, "Allgemeine Konsum- und Verwertungsgesellschaft"

Enteignung besonders gering, und der ÁFÉSZ bekam wegen der Überlassung des Eigentumsrechtes Erbbaurecht auf die in die Häusern zusätzlich einzubauenden neuen Geschäfte.

Zur Minderung der Kosten trug auch bei, daß das Gebiet von Kistelek infrastrukturell bereits gut erschlossen und bis auf eine Gasleitung bereits alles vorhanden war.

Für die 1975 gebauten Gebäude mußten keine Wohnhäuser abgerissen werden, da an der Stelle der heutigen Häuser sich lediglich ein sumpfiges, der Kirche gehörendes Gebiet befand, welches nur teilweise bebaut war.

Zusammenfassend kann man sagen, daß die Situation, wie sie sich in Kistelek stellt, gerade entgegengesetzt der Situation ist, wie sie zur gleichen Zeit in den Großstädten anzutreffen war.

Die Sanierung des zentral gelegenen Stadtteils zog lediglich geringe Kosten nach sich und auch die Gefahr, daß man genauso viele Häuser abreißt, wie später neu gebaut werden, bestand nicht. Vielmehr geschah das Gegenteil, denn mit dem Abriß der drei Gebäude, die vier Wohnungen und drei Geschäfte beheimatet hatten, konnte man an ihrer Stelle mehr als 60 neue Wohnungen bauen, die bei den Problemen des Wohnungsmangels Abhilfe schafften bzw. diese ganz lösten.

II. Die Randsituation im qualitativen Sinne. Gründe und Vorgeschichte der Verwüstung

Mit dem oben Gesagten sind die Gründe für die geographische Randsituation der Wohnsiedlungen deutlich geworden. Was aber sind die Ursachen für ihren Wertverlust, ihre qualitative Minderwertigkeit, ihre Marginalisierung?

Die negative Beurteilung der Wohnsiedlungen durch die Bevölkerung rührt vor allem daher, daß das schnelle Bauen mit Pusch am Bau verbunden war. Um den Wohnungsmangel zu beheben, schrieb das Wohnungsbauprogramm im Zeitraum von 1961 bis 1975 den Bau von 1 Million Wohnungen vor. Bis Ende 1974 wurden 1.040.000 Wohnungen gebaut. d.h. das Plansoll wurde sogar übertroffen.² Aber die Verwirklichung der Zielsetzung des neuen Wohnungsbauprogramms hatte erhöhte Anforderungen gestellt, die nach neuen Lösungen verlangten.

Um den Plan erfüllen zu können, mußte man Materialien und technische Methoden einsetzen, die eine schnelle und massenhafte Fertigung von Wohnungseinheiten zuließen. Die Wohnungsbaupolitik war also auf kurzfristige Ziele ausgelegt, qualitative Gesichtspunkte wurden vernachlässigt. Daher war die am weitesten verbreitete Bautechnologie in jener Zeit die sogenannte "Block"-Baumethode. 1963 wurden etwa 43 % der fertiggestellten Häuser in dieser "Block"-Bautechnologie errichtet. Die Bauindustrie wurde durch die verlangte Steigerung von Quantität und Effizienz beim Wohnungsbau vor neue Aufgaben gestellt.

Da die Zahl der leicht zu erschließenden Grundstücke immer mehr abnahm, mußten die Häuser, der besseren Flächenausnutzung wegen, immer mehr in die Höhe wachsen. Aber die Blocktechnologie wahr für mittelhohe und Hochhäuser nicht mehr anwendbar, daher setzte sich in diesem Bereich die Plattenbauweise immer mehr durch. Diese, qualitative Gesichtspunkte unbeachtend lassende Bauweise zog eine Vergeudung

² Wohnungsbau, Wohnungsbaukosten, Investitionen in Wohnsiedlungen. Zentrales Amt für Statistik. 1976–1989. Bp., 1990.

von Baumaterialien nach sich, anstatt den Menschen des nächsten Jahrzehnts eine Lösung für ihre Wohnungsproblematik anzubieten. Die Verschwendung von Baumaterial zeigte sich nicht nur in der schlechten Qualität der Bauten. Deren Einwohner flohen am Wochenende in ihre Schrebergärten, wo sie Feld und Garten bebauten und später ein kleines Haus entstand, welches, entsprechend den wachsenden finanziellen Möglichkeiten, ausgebaut wurde und heute z.T. die Qualität eines Eigenheims erreicht.

Abgesehen davon, daß die Materialien zum Bau der Siedlungen z.T. mehrfach verwendet wurden, muß auch noch eine andere Form sorglosen Umgangs mit den Ressourcen konstatiert werden, nämlich der wegen der Fahrten zwischen manchmal weit außerhalb liegenden Wohnungen und Arbeitsplatz bzw. Stadtzentrum eintretende Zeit- und Geldverlust.

Daher wäre es wohl die wirtschaftlichere und nicht zuletzt auch humanere Lösung gewesen, wenn die damalige Wirtschaftsleitung bereits erschlossene Grundstücke sowie Baumaterial zur Verfügung gestellt hätte, anstatt Mietskasernen bauen zu lassen. Auf diesen Grundstücken hätten die Familien komfortable Zweizimmer-Häuser bauen können, die später unbeschränkt hätten erweitert werden können. So hätte man den damaligen akuten Wohnungsmangel beseitigen können. Aber die politische Führung lehnte damals jede Selbständigkeit ab, so daß es dieser Ideologie nur allzu gut entsprach, Plattenbauten bauen zu lassen, um über die Zuteilung der Wohnungen dann selbst entscheiden zu können.

Neben dem Umstand, daß die wichtigsten Faktoren des damaligen Wohnungsbaus Schnelligkeit und Quantität darstellten, wirkte sich auch noch negativ auf die Beurteilung der Betroffenen aus, daß man die Probleme, die ein völlig identischer Bestand an Wohnungen mit sich brachte, bei der Planung nicht berücksichtigte. So wurden keine hochwertigen, individuelle Ansprüche beachtende Dauerwohnungen gebaut. Familien mit Kindern etwa, die ein Leben in einem Einfamilienhaus bevorzugt hätten, konnten ein solches auch nicht in Form eines Reihenhauses bekommen, wie man es in vielen nordwest-europäischen Wohnsiedlungen finden kann. Weiterhin wurde auch keine Sozialwohnungen gebaut. Folgt man den Fachleuten, war dies nicht nur ein technologisches

Problem, sondern auch offizielle Vorschrift. Auf zentrale Anweisung hin durfte die Grundfläche einer Wohnung nicht über 40–50m² liegen, was nach der Geburt des ersten Kindes bereits nicht mehr ausreichte. So wurden mit den in Plattenbauweise gefertigten Häusern die Notwohnungen der Zukunft gebaut.

III. Die Randsituation aus gesellschaftlicher Sicht: Die Probleme identischer Wohneinheiten und der Blockstellung

Wie bereits erwähnt, sind in den Wohnsiedlungen die meisten Wohnungen praktisch identisch geschnitten, ein Problem, welches durch die Blockstellung der einzelnen Gebäude noch verstärkt wurde. Im Ergebnis wiesen dann die Bewohner dieser Plattenbausiedlungen – *soziologisch gesehen* – ein genauso einheitliches Bild auf, wie die Siedlung selbst. Diese Tatsache konnte unter den ersten Bewohnern genauso festgestellt werden, wie unter den gegenwärtigen, z.T. bereits nachgezogenen.

In den 70er Jahren gehörten die in Plattenbauweise gefertigten Häuser zur höheren Schicht des Wohnungsbestandes, weshalb sich unter den damaligen Mietern vor

allein die höher stehenden Gesellschaftsschichten sowie Akademiker und aufstrebende Jugendliche befanden. Dementsprechend war hier das Bildungsniveau der Bewohner auch auffallend höher, als in der Stadt im ganzen. Verglichen mit dem Durchschnittswert entsprechender Städte wohnten hier dreimal so viele Akademiker.³ Das höhere Bildungsniveau stand damit im Zusammenhang, daß die Bevölkerung der Wohnsiedlungen jünger als der Durchschnitt der städtischen Bevölkerung war, und die jüngere Altersgruppe über eine *immer höhere* Bildung verfügte.

Die Umzugsabsichten der Bewohner wurden nicht zuletzt dadurch unterstützt, daß die Wohnungen untereinander nicht differenziert waren. Von Iván Szelényi angestellte Forschungen über das Wohnen in Wohnsiedlungen haben nachgewiesen, daß 20–30 % der Einwohner die Grundrisse ihrer Wohnung kritisierten. So hätte im Falle eines Intellektuellen etwa ein winziges Arbeitszimmer bereits ausgereicht, um den Bewohnern viel Verdruß und Unannehmlichkeiten zu ersparen.

Die Ansprüche der Bevölkerung die Größe der Wohnungen betreffend dokumentieren auch die Grundrisse heutiger Mehrfamilienhäuser, bei denen im selben Gebäude große Unterschiede zwischen den Grundflächen und im Innenausbau der verschiedenen Wohnungen konstatiert werden können. Gerade das Problem identisch geschnittener Wohnungen bestätigte, daß die Mehrheit der Bevölkerung damals mit der Wohnsiedlung an sich, als urbane Lösung des Wohnungsproblems, alles in allem zufrieden war. 71 % der befragten Familien waren völlig, 24 % größtenteils zufrieden, nur 5 % lehnten die Wohnsiedlung ab. Diese günstige Beurteilung zeigt sich am besten in dem Umstand, daß 67 % der Befragten der Ansicht waren, die Wohnsiedlung sei der beste Teil der Stadt.⁴ Die Unzufriedenheit bezog sich hauptsächlich auf die Wohnungen selbst. So wollten 24 % der Bewohner ihre Wohnung gegen eine günstigere eintauschen, aber in der Wohnsiedlung bleiben.⁵

Identisch geschnittene Wohnungen und Blockstellung sorgten daher schon von Beginn an für die später einsetzende "Verslumung" der Wohnsiedlungen. Wer die Möglichkeit dazu hatte, zog in eine seinen Ansprüchen entsprechende Wohnung um.

Die gesellschaftlichen Probleme, die sich aus den beiden oben genannten Faktoren ergeben, zeigen sich heute besonders deutlich am Beispiel der *Guszev*-Wohnsiedlung in Nyíregyháza. Da es sich um ein extremes Beispiel handelt, können an ihm sehr gut die Auswirkungen identisch geschnittener Wohnungen und der Blockbauweise überprüft werden. Außerdem erweist sich eine Gegenüberstellung von ungarischer Wohnsiedlung und amerikanischem "slum" hier als sinnvoll, da sich aus einer solchen konfrontierenden Darstellung Parallelen zwischen den beiden ergeben, die darauf hinweisen, daß "slums" auch in Ungarn existieren oder sich herausbilden.

Die in den 60er Jahren gebaute Wohnsiedlung *Guszev* war die erste in der Stadt. Hier einzuziehen war damals die einzige Möglichkeit, eine Wohnung zu bekommen. Dementsprechend zogen hier vor allem Leitende Angestellte und Intellektuelle ein. Aufgrund des Wohnungsmangels wurden auch später noch weitere Wohnsiedlungen gebaut, die näher zum Stadtzentrum lagen und daher eine günstigere Perspektive aufwiesen, was eine starke Fluktuation zur Folge hatte. Da die Menschen mit dem

³ Iván Szelényi-György Konrád: Die soziologischen Probleme der neuen Wohnsiedlungen. Akadémiai Kiadó, Bp., 1969. S. 29.

⁴ Iván Szelényi-György Konrád: Die soziologischen Probleme der neuen Wohnsiedlungen. Akadémiai Kiadó, Bp., 1969. S. 109.

⁵ Iván Szelényi-György Konrád: Die soziologischen Probleme der neuen Wohnsiedlungen. Akadémiai Kiadó, Bp., 1969. S. 29.

höchsten Einkommen sich immer zuerst das Bedürfniss nach einer guten Wohnung erfüllen konnten, gelang es nacheinander den Leitenden Angestellten, den Intellektuellen und schließlich den Angestellten, die sich vom Wohnkomfort her permanent verschlechternden Siedlungen zu verlassen. Die heutigen Bewohner sind überwiegend kinderreiche Arbeiterfamilien, die einen ziemlich gleichartigen Bildungsstand aufweisen. Die Intellektuellen sind fortgezogen, und der Anteil derer, die bereits die vierte Schulklasse nicht beendet haben, ist sehr hoch. Obwohl die Unterschiede zwischen männlicher und weiblicher Bildung landesweit immer geringer werden, kann hier eine stagnierende Entwicklung in diesem Bereich beobachtet werden: 91,5% der Frauen, die in die Untersuchung einbezogen waren, hatten höchstens einen Grundschulabschluß.

Anteil von Erwerbstätigen nach der Ausbildung in Prozent⁶

| Bildungsniveau (in Jahren) | Anteil (%) | Verteilung |
|-------------------------------|------------|------------|
| 0–4 | 11,5 | 13,4 |
| 5–7 | 24,8 | 22,0 |
| 8 | 54,0 | 51,9 |
| Fachschule | 7,1 | 9,4 |
| Gymnasium | 2,6 | 3,3 |

Die Aufgliederung der Erwerbstätigen nach Art ihrer Beschäftigung zeigt die Homogenität der Bewohner.⁷

| | Personen | % |
|---------------------|----------|------|
| Hilfsarbeiter | 98 | 48,5 |
| Angelernte Arbeiter | 71 | 34,7 |
| Facharbeiter | 31 | 13,8 |
| Intellektuelle | 6 | 2,7 |
| Selbstständige | 12 | 5,3 |

Die Mehrheit der Bewohner von *Guszev* sind also Hilfsarbeiter oder Angelernte Arbeiter, was die Möglichkeiten ihrer Beschäftigung stark einschränkt. Arbeitslosigkeit ist unter ihnen ein brennendes Problem. Das bedeutet, daß unter den Bewohnern eine katastrophale Veränderung bezüglich ihrer Unterhaltsbelastung festgestellt werden kann. Auf einhundert Erwerbstätige kommen 219 inaktive und abhängige Personen, während es im Landesdurchschnitt nur 120 sind. Der Qualitätsverlust der Wohnungen, verbunden mit dem Komfort der neu erstellten Wohnungen, die die heutigen Ansprüche auf Bequemlichkeit besser zu erfüllen vermögen, hatte zum Ergebnis, daß die heutigen Bewohner aus den unteren sozialen Schichten kommen.

⁶ In: Szabolcs-Szatmári Szemle, 1991. S. 456.

⁷ In: Szabolcs-Szatmári Szemle, 1991. S. 456.

Durch das Beispiel dieser Wohnsiedlung von Nyíregyháza wollte ich auch auf ein anderes, gesellschaftliche Folgen nach sich ziehendes, technisches Problem hinweisen: die durch ihre Blockbauweise hervorgerufene Isolation der Wohnsiedlungen.

In Bezug auf *Guszev* kann somit konstatiert werden, daß nicht zuletzt die Konzentration sozialen Elends auf ein Gebiet zur Ausbildung eines negativen Prestiges des ganzen Stadtteils führte.

Im Falle der Wohnsiedlungen können auch zwei Faktoren beobachtet werden, denen zufolge sich schlechte Wohnverhältnisse als ein realer gesellschaftlicher Nachteil zeigen, namentlich die Konzentration von Wohnungen schlechter Qualität sowie der Umstand, daß die Bewohner aus dieser Wohnungskategorie nicht mehr wegziehen können. Daher sagte wahrscheinlich auch Jane Jacobs, daß es eine naive Vorstellung sei anzunehmen, man könne mit genug Geld alle Slums der USA verschwinden lassen. In die gleiche Richtung gehen Überlegungen, das Problem der Armensiedlungen dadurch zu lösen, daß man für deren Bewohner neue Wohnsiedlungen baut. Dieser Versuch ist nicht gelungen, da die Wohnsiedlungen das Zentrum von Vandalismus und Kriminalität geworden sind, ebenso wie die Slums. Aus diesen Erfahrungen heraus muß bei der Lösung der Probleme mit Wohnsiedlungen der gesellschaftliche Hintergrund in Betracht gezogen werden. Eine mögliche Lösung könnte darin bestehen, wenn die Bewohner nach einer bestimmten Zeit die Siedlungen wieder verlassen müßten, so daß sie nicht in einer solchen Wohnsituation verharren können.

IV. Die heutige Lage der Wohnsiedlungen in Westeuropa

Die Wohnsiedlungen haben ihrer Fehlplanung wegen, die sich inzwischen herausgestellt hat, ihr früheres Prestige verloren. Immer mehr bemühen sich wegzuziehen und bevorzugen dabei die Gartenstadt. Das Schicksal der Wohnsiedlungen wird dabei davon beeinflusst, wo und in welchem Teil der Welt sie liegen. In Frankreich und Schweden ist das Ziel, die Plattenbausiedlungen menschlicher zu machen. In Ungarn dagegen ist die Erhaltung der Bausubstanz eine Sorge der Eigentümer der privatisierten "Würfelhäuser". In Frankreich, in Mantes-La Jolie, in der Nähe von Paris wurden die veralteten und unerwünschten Turmhäuser einfach in die Luft gesprengt.

Mit einer Sanierung der Wohnsiedlungen begann man schon 1978. Diese wurden hauptsächlich am Rand der Städte, in die Vorstädte gebaut, um der Ausbildung von Gettos im Stadtzentrum vorzubeugen. In Frankreich kann man bei diesen Sozialwohnungen (abgekürzt "HLM") zwischen zwei Typen unterscheiden.

Den größeren Teil bilden Mietwohnungen, bei denen die Zuteilung an ein bestimmtes Einkommen gebunden ist, genau 100.000 Franc Jahreseinkommen.⁸

Die zweite Gruppe der "HLM" bilden Genossenschaftshäuser, die als Privatbesitz erworben werden können und nur niedrige Abzahlungsraten beanspruchen. In Frankreich werden auch heutzutage noch Wohnsiedlungen gebaut, obwohl deren Instandhaltung sowie die Gefahr ihrer Gettoisierung zu den brennendsten Problemen der Regierung gehören. Ungefähr 13 Millionen Franzosen leben in solchen Wohnungen, 10 Millionen davon als Mieter. Deren Zusammensetzung hat sich, ähnlich wie in Ungarn, in der letzten Zeit stark verändert. Hauptsächlich Gastarbeiter und Farbige wohnen hier. Unter ihnen ist die Arbeitslosigkeit dreimal, fünfmal, zehnmal so hoch wie im

⁸ HVG, 03.10.1996, S. 38–39. Ostblock-Westblock.

Landesdurchschnitt, manchmal bereitet schon die Bezahlung der niedrigen Miete Schwierigkeiten. Das Ergebnis ist, daß die Selbstverwaltung und der Staat die Erhaltung der Bausubstanz dieser Wohnsiedlungen übernehmen muß. Natürlich geht dies nicht ohne Privativinitiative, weshalb die Mieter die Möglichkeit haben, günstige Kredite aufzunehmen.⁹

In Frankreich besteht das Grundziel aller Bemühungen also darin, die Wohnsiedlungen zu modernisieren, wofür die Regierung 300 Millionen Franc im Jahre 1992 zur Verfügung gestellt hat. Bei der Weiterentwicklung des Konzepts wurde vor allem auf die Ergänzung der kommunalen Investitionen Wert gelegt, also auf das Verkehrsnetz, die Erweiterung von Einkaufsmöglichkeiten, auf den Bau von Schulen und Sportplätzen. Ein prototypisches Beispiel für eine solche Erneuerung stellt Vennissieux dar, eine Vorstadt von Lyon, in der ein Teil der veralteten Gebäude abgerissen, ein anderer modernisiert wurde. Neben dem für Erneuerungsmaßnahmen festgeschriebenen Betrag von 300 Millionen Franc standen 1,3 Milliarden Franc zur Verfügung, mit deren Hilfe die negativen Auswirkungen der alten "HLM" behoben und neue gebaut werden können.

Auch die Lage der Häuserblocks in Schweden unterscheidet sich von der Situation in Ungarn. Der Unterschied besteht vor allem darin, daß die in den 70er Jahren gebauten Häuser auch heute noch ein sehr hohes Niveau repräsentieren. Die Mehrzahl dieser Häuser ist im Besitz gemeinnütziger Organisationen, die die Wohnungen vermieten. Ein kleinerer Teil ist in Genossenschaftsbesitz übergegangen. Die Bewohner dieser Wohnungen müssen einmal eine kleinere Summe bezahlen, um Mitglied einer solchen Staatsgenossenschaft zu werden. Ein solcher Wohnungseigentümer hat mehr Mitbestimmungsrechte und muß niedrigere Nebenkosten bezahlen als ein einfacher Mieter. Auch kann er etwa seine Wohnung zum Marktpreis verkaufen. Der Qualitätserhaltung der Wohnungen und Häuser wegen hat der schwedische Vermieter diverse Pflichten zu erfüllen, z.B. muß er alle acht Jahre tapezieren und alle zehn Jahre Kühlschrank und Herd austauschen. Wenn der Mieter selbst eine derartige Renovierung vornimmt, vermindert dies die Miete. Dennoch leben auch hier, wie in Frankreich, die sozial tieferstehenden Gesellschaftsschichten in den Wohnsiedlungen, im besonderen ältere Leute, die ein eigenes Haus mit Garten nicht mehr versorgen könnten sowie Ausländer, also Menschen, die auf absehbare Zeit nicht aus einer solchen Wohnsiedlung wegziehen können.

V. Die Probleme bei der Erneuerung der Plattenbauwohnungen

Verglichen mit den oben genannten Beispielen sind die Plattenbauwohnungen Ungarns in einer viel schlechteren Lage. Das zeigt auch der Umstand, daß die bisherigen Eigentümer versuchen, die Verwaltung dieser Häuser abzugeben, also aus den Mietern Eigentümer machen wollen. Daraus ergeben sich Probleme bei Pflege und Erhaltung der Bauten, die jahrzehntelang ungelöst geblieben sind, denn die Renovierungs- und Instandhaltungskosten gehen nun auf die neuen Eigentümer der privatisierten Wohnungen über. Die sogenannte "Plattenbauphobie" zielt heute also nicht mehr so sehr auf die psychischen, als vielmehr auf die materiellen Probleme ab. Daher ist es kein Wunder, daß der Wunsch, die Wohnsiedlungen zu verlassen, inzwischen auch deren

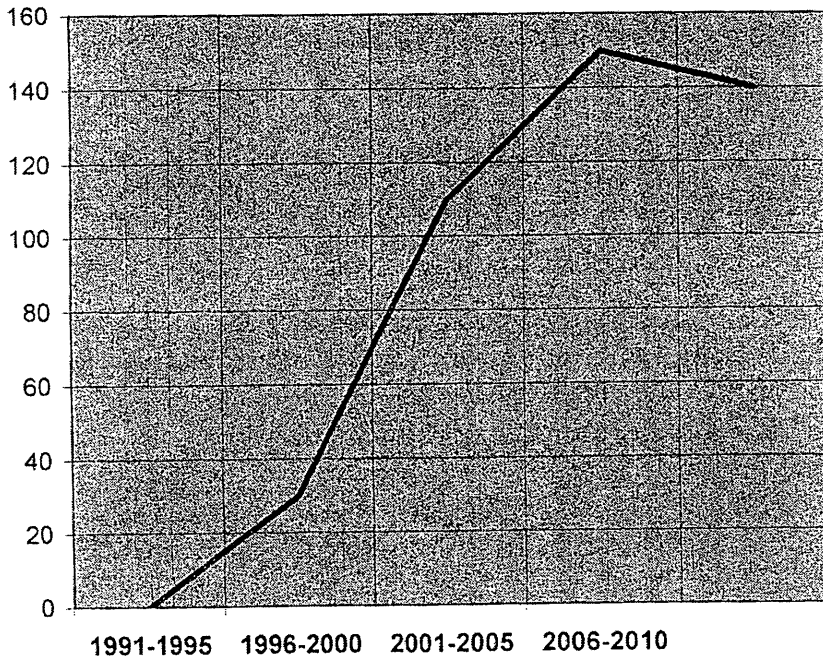
⁹ HVG, 03.10.1996, S. 38–39. Ostblock-Westblock.

Spitzenbauten erreicht haben, da zweistöckige, mit Spitzdach versehene Häuser ein viel besseres Lebensniveau sichern.

Unter denen mit den Plattenbausiedlungen verbundenen zahlreichen Problemen ist das der Renovierungsarbeiten das akuteste. Zwischen 2001 und 2015 müssen 400.000 dieser Wohnungen renoviert werden. Dies Problem betrifft am meisten die Hauptstadt Budapest, weil 38% (191.221) der Plattenbauwohnungen hier zu finden sind. Das von der Problematik am wenigsten berührte Komitat ist Zala mit 517 Wohnungen.¹⁰

Stellt man den 30-jährigen Renovierungszyklus in Rechnung sowie den Umstand, daß die ersten in der Plattenbauweise errichteten Gebäude 1965 übergeben worden sind, so hätte mit den Arbeiten spätestens 1995 begonnen werden sollen. Aber vom nächsten Jahr an wird man in hunderttausenden von Wohnungen kleinere und größere Reparaturen vornehmen müssen. Der Höhepunkt dieser renovierungsperiode wird in den ersten fünfzehn Jahren des nächsten Jahrhunderts liegen, wenn 100.000 Wohnungen erneuert werden müssen. Bis 2000 berühren diese Sorgen aber nur 34.000 Wohnungen.

*Anzahl der jährlich zu renovierenden Plattenbauwohnungen bis 2020
(unter Berücksichtigung des 30-jährigen Renovierungszyklus)*



¹⁰ Die in Fertigbauweise hergestellten Plattenbausiedlungen bedürfen einer Erneuerung. HVG, 17.09.1994, S. 115.

Die Renovierungsfrage wirft verschiedene technische und materielle Probleme auf. Was das oben gesagte betrifft, so hängt das Volumen der Reparaturen davon ab, inwieweit die in der Zwischenzeit notwendigen Arbeiten ausgeführt worden sind. Dort, wo bisher nichts geschehen ist – und das ist leider in der Mehrzahl der Objekte der Fall – sollten die sekundäre und tertiäre Konstruktion der Häuser komplett ausgetauscht werden. Die Primärkonstruktion der Häuser, also das Tragwerk, kann 80–100 Jahre stehenbleiben, aber die anderen Teile der Gebäude nutzen sich viel schneller ab. Daher muß in den meisten Fällen die Dachisolation, das Wasser- und Schmutzwassersystem und die Belüftungsanlage ausgetauscht werden, müssen Einzelzähler eingebaut und nachträglich Frontwände und Kellerdecke isoliert werden.

Ein weiteres technisches Problem bei der Durchführung der Renovierung besteht darin, daß diese gleichzeitig, praktisch in einem Arbeitsschritt vom Keller bis zur Decke durchgeführt werden muß. Dies bedeutet, daß in Einzelfällen mit Dutzenden von Besitzern die Arbeiten abgestimmt werden müssen, was mit Sicherheit zu Schwierigkeiten und Zeitverlust führt. Hinzu kommt, daß während der Renovierung keine Möglichkeit besteht, die Bewohner kurzfristig woanders wohnen zu lassen. Demzufolge braucht die Renovierung spezielle Arbeits- und Vermögensschutzmaßnahmen, was die ohnehin schon hohen Kosten weiter steigen lassen wird.

Die Uniformität der Wohnsiedlungen und die Art ihrer Anlage hat aber nicht nur Nachteile, sondern auch einige Vorteile. So hat man z.B. wegen der gleichartigen zugrunde liegenden Architektur die Möglichkeit, überall dieselben technischen Lösungen anzuwenden und Vieles im Voraus zu planen.

Eine Eigenart der Erneuerung der Plattenbauwohnungen besteht darin, daß es sich lohnt, sie mit wertsteigernden Investitionen zu verbinden. Dies hängt mit den beiden wichtigsten wertmindernden Faktoren zusammen, mit dem Flachdach und dem Heizungssystem. Zur Lösung der die Erneuerung des Dachbaus betreffenden Fragen gehört der Bau von Spitz- und Zeltdächern, für deren technische Realisierung sich verschiedene, spezialisierte Vorstellungen herausgebildet haben. Die Mehrzahl dieser vorgeschlagenen Lösungen ist durch die mit der Renovierung einhergehenden finanziellen Schwierigkeiten erklärbar. Nur wenige Betroffene sind in der Lage, die Finanzierungskosten für ein neues Dach selber zu tragen, weshalb viele nach Methoden suchen, die ihnen, wenn möglich, kostenlos ihre Ruhe sichern. Eine in Szeged entwickelte Vorstellung hierzu ist, daß die Bewohner ihre Dächer und damit einen Teil ihres Eigentums einem Investor überlassen, damit dort Spitzdächer und natürlich neue Wohnungen gebaut werden können. So könnte der Wohnungsbestand der Stadt um ungefähr 2500 neue Wohnungen vermehrt werden. Aber der Plan hat einige Nachteile. Der erste ist, daß damit bereits 43 % des Wohnungsbestands von Szeged zum Plattenbautypus gerechnet werden müßten, somit die Tendenz, daß das Zuhause der heranwachsenden Generation in Wohnsiedlungen liegt, sich noch verstärken würde. Das andere Problem bestände darin, daß Wert und Komfort der Mansardenwohnung vom Qualitätsniveau des ganzen Hauses bestimmt wären, welches schon jetzt sehr niedrig ist. Diese Lösung erscheint also nicht so vielversprechend, da die Plattenbauwohnung keine besondere Anziehungskraft ausübt, schon gar nicht eine winzige Wohnung im obersten Teil des Gebäudes.

Mit den oben beschriebenen Arbeiten könnten man immerhin eine Energieeinsparung von 15–30 % erreichen, worüber sich die Investitionskosten innerhalb von 2,5–5 Jahren amortisieren würden.¹¹

Aber diese Investitionen lassen sich nur in der Theorie gut an, in der Praxis gibt es keine ausreichende materielle Deckung. Dies zeigt sich auch daran, daß die Firma – Csőszereő RT (Rohrleger AG) –, die sich mit der Erneuerung der Plattenbauhäuser beschäftigt, in den letzten vier Jahren keine einzige Anfrage zu beantworten hatte. Die Wohnungsgenossenschaften und die gemeinsamen Vertreter der Wohnungsbesitzer versuchen ihre Probleme alleine zu lösen, so, wie sie es vermögen. Das andere große Problem der Renovierung ist der Geldmangel. Die Renovierung stellt für die Betroffenen eine große Geldausgabe dar, die durch den Kauf ihrer Mietwohnungen jetzt oder früher bereits finanziell ausgeblutet waren. Zur Zeit sind 65–70 % der Wohnungen der Plattenbauhäuser in Privatbesitz, ein Anstieg auf 95 % scheint möglich.¹² Bei einer weiteren Privatisierung der Wohnungen muß man damit rechnen, daß die Mehrheit der neuen Eigentümer die Renovierungskosten nicht wird tragen können. Daher ist es dringend nötig, günstige Kredite zur Verfügung zu stellen, wofür es zahlreiche Beispiele im Ausland gibt. Die Wirtschaftspolitik der Regierung hat erkannt, daß günstige Bankkredite und ein eigens hierfür entwickeltes Unterstützungssystem nötig wären. Tatsächlich arbeitet die OTP aber gar nicht auf Kreditbasis, vergibt vielmehr eine Art vergünstigter Kredite, wobei die Bank monatlich 50 % der Rate übernimmt. Aber diese Kredite bekommen nur die Hausgenossenschaften, die, entsprechend den Vorschriften der Rechtsnorm, mindestens fünf Jahre lang einen Renovierungsfonds bilden. Da die Rechtsnorm die Bildung eines solchen Renovierungsfonds innerhalb von 30 Tagen nach Gründung einer solchen Hausgenossenschaft vorschreibt, gelangen viele nicht in den Genuß dieser Kredite.

Die neuen Eigentümer dürfen also kaum hoffen, daß ihnen für die Renovierung Hunderttausende von Forint zur Verfügung stehen. Im Falle der im gemischten Besitz befindlichen Gebäude ist dies nicht anders. Die für Renovierungskosten vorgesehenen Beträge hätte die Selbstverwaltung der Wohnsiedlungen nach der Vermietung an einen Betrieb zahlen sollen, der für den Unterhalt der Gebäude zuständig gewesen wäre. Diese Kosten wurden aber durch die Wohnungsmiete nicht gedeckt, die nur für 40 % der laufenden Kosten und kaum 20 % der Instandhaltungskosten ausreicht.¹³ Daher kommt es nicht selten vor, daß die Selbstverwaltung nur unregelmäßig zahlt. In vielen anderen Fällen werden alle notwendigen Arbeiten von den Bewohnern selbst ausgeführt, da hier von einer Bezahlung der Instandhaltungs- und Renovierungskosten durch die Kommunalbetriebe nicht die Rede sein kann. In den Fällen, wo der Anteil der privaten Wohnungsbesitzer unter 50 % geblieben ist, wurden keine Wohnungsgesellschaften gegründet, so daß anstehende Probleme hier durch den Beauftragten der Selbstverwaltung erledigt werden, was zu teilweise chaotischen Verhältnissen führt. Hinzu kommt noch, daß für die Häuser keine getrennten Abrechnungen existieren, die den Anteil bei gemeinsamen Ausgaben bestimmen, weshalb auch der Privatbesitzer oft die frühere Miete zahlt. Dies alles zeigt, daß manchmal weder der Bewohner noch die zuständigen amtlichen Stellen die wirtschaftliche Lage des Hauses wirklich kennen.

¹¹ Die in Fertigbauweise hergestellten Plattenbausiedlungen bedürfen einer Erneuerung. HVG, 17.09.1994, S. 115

¹² Napi Gazdaság, 30.7.1994, S.1

¹³ Társadalmi Szemle, 1992/5. S.3–12. Gabriella Ernst: Wie ein Tropfen auf den heißen Stein.

Unter solchen Umständen kann von geplanten größeren Investitionen wie z.B. einer Renovierung keine Rede sein.

Eine Lösung, die zur Renovierung der Häuser führt, könnte sein, daß die OTP-Bank den Bewohnern mehr als 100 Millionen Ft. für Schäden auszahlt, für die die Bank aus Garantiegründen haftbar ist. Diese Garantiepflicht belastet die OTP Bank als ersten Besitzer, der die Siedlungen technisch übernommen hat. Daneben muß die Bank als Besitzer ihren Verpflichtungen bei der Renovierung der Hauptelemente der Gebäude nachkommen. So überwies die OTP Immobilien AG im vorigen Jahr 287,7 Millionen Forient für garantiepflichtige Fehler.¹⁴ Dank der schwierigen Rechtslage ist sie um ihre Lage nicht zu beneiden. Ihre Garantieansprüche sollten gegen die verantwortliche Bauindustrie durchgesetzt werden, die sich aber größtenteils bereits aufgelöst hat. Daher ist die OTP in einer ungünstigen Situation, wenn sie ihr Geld bei den Verantwortlichen einzutreiben versucht. Von 259 Betrieben der Bauindustrie befanden sich im vorigen Jahr 116 in einem Konkursverfahren oder wurden aufgelöst.¹⁵ Entsprechend dem oben gesagten drohen sowohl Wirtschafts- als auch Zivilklagen.

Bei einer Anklage auf Grundlage des Wirtschaftsrechts verklagt die OTP die ausführenden Firmen, bei Anklagen auf der Grundlage des Zivilrechts verklagen die Bewohner den Investor OTP.

Im April 1994 waren 132 Zivilprozesse vor dem zuständigen Gericht der Hauptstadt anhängig, wobei die Bewohner 1,247 Millionen Forint eintreiben wollten.¹⁶ Aus der gegenwärtigen, die Renovierungsarbeiten betreffenden Situation könnte man die Konsequenz ziehen, erst dann mit der Renovierung zu beginnen, wenn die Besitzer die notwendigen finanziellen Rücklagen gebildet haben. Die Frage ist nur, wie dies geschehen soll.

Die mit den Renovierungsarbeiten verbundene hoffnungslose Lage hat sich nicht nur bei den Bewohnern herumgesprochen, sondern auch bei Ingenieuren und weiteren an der Ausführung der Arbeiten Beteiligten, was nicht zuletzt durch das fehlende Interesse der Fachleute deutlich wird. Ein Beispiel hierfür ist der gescheiterte Versuch des Instituts zur Fortbildung von Ingenieuren der Technischen Universität Budapest, hinsichtlich der bevorstehenden Renovierungswelle einen Kurs einzurichten mit dem Titel "Die Instandhaltung von Plattenbauten, ihr Ausbau und ihre Renovierung". Drei Ingenieure meldeten sich. Offensichtlich wußten auch sie, daß Fachwissen ohne Geld nicht genug ist.

Im Zusammenhang mit der Renovierung und Erneuerung ist die Situation im Ausland günstiger, als hier zu Hause. Als Beispiel kann das neben Paris gelegene Vennissieux genannt werden, aber auch die Stadt Metz hat ihre Probleme erfolgreich gelöst. Die Ausstattung der Wohnsiedlungen richtet sich hier in Folge der Erneuerung nach den modernsten Ansprüchen. In den einzelnen Wohnungen wurden Wasser- und Stromzähler angebracht, die nicht zuletzt dadurch interessant sind, weil sie den Verbrauch nicht in Einheiten, sondern in französischen Franc anzeigen. Metz hat also genügend Geld für die Erneuerung der Wohnblöcke, und die Unternehmen, die sich mit der Instandhaltung der Siedlungen beschäftigen, scheinen Gewinn zu machen.

¹⁴ Magyar Hírlap, 05.04.1994, S.3. Die Verantwortung der Garantie für Plattenbauwohnungen lastet auf der OTP.

¹⁵ Magyar Hírlap, 05.04.1994, S.3. Die Verantwortung der Garantie für Plattenbauwohnungen lastet auf der OTP.

¹⁶ Magyar Hírlap, 05.04.1994, S.3. Die Verantwortung der Garantie für Plattenbauwohnungen lastet auf der OTP.

VI. Lösungsvorschläge

6.1. Prävention, also Zurückdrängung der Plattenbauweise

Plattenbauten und Wohnsiedlungen haben übermäßig viele Problem auf wirtschaftlichem wie gesellschaftlichem Gebiet mit sich gebracht, deren Lösung mit der Zeit immer drängender und schwieriger wird. Die beste Lösung ist die Vorbeugung, also bei Neubauten sich nicht mehr der Plattenbauweise zu bedienen. Eine dementsprechende Tendenz ist in den vergangenen Jahren sehr zur Geltung gekommen: Ein gutes Beispiel hierfür ist der Umstand, daß im Jahre 1992 lediglich 1500 Wohnungen noch in der Plattenbauweise gebaut wurden, so daß von 13 mit dieser Technik arbeitenden Firmen 10 schließen mußten. Allerdings war diese Tendenz bereits in den 80er Jahren wahrnehmbar. Damals war nämlich der Bau von Eigentumswohnungen sehr verbreitet und das Wirtschaftsministerium hat die Verbreitung handgemauerter Häuser unterstützt.

Deshalb wurden zwischen 1986 und 1990 doppelt so viele Häuser mit traditioneller Technik gefertigt wie mit der Plattenbauweise. 1992 erreichte der Anteil der industriell gefertigten Häuser kaum noch 10 %. Dementsprechend spielen in Plattenbauweise hergestellte Gebäude eine immer kleinere Rolle, 90% der neugebauten Häuser sind Einfamilienhäuser mit herkömmlicher Technologie.

Hausbau nach Ausführern (%)¹⁷

| | 1990 | 1991 | 1992 |
|--|------|------|------|
| Industrielle Fertigung (Plattenbau) | 21,3 | 19,2 | 9,5 |
| Gesellschaft | 23,3 | 21,7 | 25,1 |
| Eigenbau | 55,4 | 59,1 | 65,4 |

Diese Form der Prävention funktioniert also wirksam und gut, die eigentliche Sorge stellen die vorhandenen Bestände an Plattenbausiedlungen dar.

Gartenstadt anstelle der Wohnsiedlungen

Die beste Lösung in Verbindung mit den Problemen der vorhandenen Wohnsiedlungen wäre Sanierung oder Abriß. Dies kann aber nicht innerhalb weniger Jahre geschehen, sondern nur als Ergebnis eines langsamen, vielschichtigen Prozesses. Dr Tibor Kovács hat hierzu einige Vorstellungen herausgearbeitet.¹⁸ Grundsätzlich sieht er den Schlüssel zur Lösung in der Subvention des Hausbaus, deren finanzielle Ausstattung durch die geringfügige aber wiederholte Inanspruchnahme zentraler Geldquellen des Staates gesichert sein würde. Allerdings ist diese Quelle ziemlich unsicher, genauer gesagt eröffnet sie keine langfristigen Investitionsmöglichkeiten.

¹⁷ Társadalmi Szemle, 1994/8–9., S. 140.

¹⁸ Experte für Rechtsfragen, war 1994 Kandidat der Landwirtschaftspartei für Ujpest.

Die heutige Situation kann man mit einem Ereignis aus der antiken ägyptischen Geschichte gut illustrieren. Damals stand den Bauern lediglich jeder zehnte Tag als Ruhetag zur Verfügung, weshalb Pharao Amenthotep IV. die siebentägige Arbeitswoche einführen lassen wollte. Der Ausfall von Einkünften durch Einschränkung der Arbeitszeit schien der damaligen "Finanzlobby", dem Klerus, zu gewagt, obwohl der Verlust durch die gestiegene Arbeitsproduktivität innerhalb von zwei Jahren sich wieder ausgeglichen hätte. So scheiterte der Plan des Pharao, er wurde getötet und das Volk weiter ausgebeutet. Aus der heutigen Lage, die eine gewisse Ähnlichkeit zu den damaligen Geschehnissen aufweist, könnte der folgende Gedanke einen Ausweg bedeuten.

Demnach würden die Bewohner, die aus ihrer Plattenbauwohnung ausziehen möchten, den Wert ihrer Wohnung in Form von Baumaterialien bekommen unter der Voraussetzung, daß sie vorerst nicht ausziehen. Weiterhin gäbe der Staat einen auf sieben Jahre befristeten Kredit in Höhe der Werts der Baustoffe, mit dessen Hilfe sowohl private als auch geschäftliche Bauvorhaben begonnen werden könnten. Nach dieser Konzeption würden die so frei werdenden Wohnungen Eigentum von Familien und jungen Eheleuten werden, für die gleichfalls günstige Kredite und soziale Unterstützung gesichert wären. Dadurch würden auch sie Teil dieses Kreislaufs werden und könnten nach 10–15 Jahren gleichfalls daran denken, ein eigenes Bauvorhaben im Bereich der Gartenstädte zu realisieren. Diese Aktion würde solange andauern, wie noch Ansprüche auf die Plattenbauwohnungen erhoben werden, beziehungsweise bis diese unbewohnbar werden. Nach Tibor Kovács sollte diese sozialpolitische Begünstigung nicht nur für Häuslebauer gelten, sondern auch für diejenigen zugänglich sein, die eine alte Wohnung kaufen. Der erhoffte Nebeneffekt bestünde darin, daß so vielleicht auch die kleinen Dörfer wieder bevölkert werden könnten.

Für den Bau neuer Häuser sind aber Grundstücke erforderlich, Grundstücke, mit denen man nicht so verschwenderisch umgehen darf wie in den letzten Jahren. Die Theorie schlägt diesbezüglich die Ausbildung von Grundstücken mit einer Fläche von ca. 700–1000m² vor, deren Kosten minimal wären. Mit dem Aufkauf landwirtschaftlicher Flächen könnte man nämlich eine Fläche von einem Hektar für 200.000 Ft. erwerben, so daß ein Grundstück von ca. 850m² lediglich 41.000 Ft. kosten würde.¹⁹ Die Erschließung eines Grundstücks wäre Sache der Selbstverwaltung und beläufte sich auf etwa 200.000 Forint pro Grundstück. Gegen diesen Vorschlag könnte der Einwand erhoben werden, daß damit wertvolles Ackerland verschwände. Meiner Meinung nach ist dieser Einwand unbegründet, weil bei der Verwendung dieser Fläche als Agrarlandschaft ein Ergebnis von lediglich 400–700 Forint. zu erwarten wäre.²⁰ Nutzte man die gleiche Fläche jedoch in Form von Hausgärten, könnte dieser Wert hundertmal höher liegen und auch die Arbeitslosigkeit würde gemindert. Der – verglichen mit Deutschland – weniger intensiven Flächenausnutzung wegen stellt sich dieses Problem in Ungarn noch ganz anders (Stichwort Flächenversiegelung).

Pro Wohnung müßte der Staat also 1,5 Millionen Forint als Kredit finanzieren, was bei jährlich angenommenen 10.000 Antragsstellern 15 Milliarden Forint ausmachen würde. Dies sind aber nicht mal 0,5 % des Bruttosozialprodukts, d.h. es übersteigt damit nicht die Fehlplanungsrate des Staatshaushaltes.

¹⁹ Kapu 1994/1–2–3., S.92. Dr. Kovács Tibor: Gartenstadt statt schlafende Stadt.

²⁰ Kapu 1994/1–2–3., S.92. Dr. Kovács Tibor: Gartenstadt statt schlafende Stadt.

Zur Verwirklichung dieser Vorstellungen wäre eine Änderung des Systems der sozialen Unterstützung nötig, die, statt des gegenwärtigen, unüberschaubaren Systems, die Einführung der normativen Belastung enthalten würde. Um die oben skizzierten Vorstellungen zu verwirklichen, wäre außerdem noch eine Änderung der Zinspolitik notwendig. Die Wohnungskredite würden eine weitere Deckung der Immobilien über Hypotheken überflüssig machen, da die Absicherung der Kredite über den Staat sichergestellt wäre. Nach dieser Konzeption bräuchten Risiko- und Reservefonds gar nicht erst gebildet werden, unabhängig von der Höhe der Verwaltungskosten oder der Zinsen, die durch die Wohnungskredite entstehen.

Tibor Kovács hält staatliche Leitung und Eingriffe bei der Wohnungsfrage für unerläßlich. In diesem Punkt stimmen seine Vorstellungen mit einem anderen, sich mit der Wohnungsfrage befassenden Vorschlag überein. Genaugenommen beschäftigt dieser sich nur in einem Teilbereich mit der Frage der Plattenbauten. Der staatliche Eingriff geschähe hier in Form eines Büros für Investitionen, welches sich im wesentlichen darum kümmern würde, die mit dem Wohnungssystem zusammenhängenden Aufgaben wahrzunehmen.

Zum Tätigkeitsbereich dieses Büros würde z.B. die Aufsicht über das Wohnungsvermögen und das nationale Vermögen gehören. Die Inanspruchnahme, Verwaltung und Verwertung dieses Vermögens verlangt nämlich zentrale Aufmerksamkeit, bzw. dessen systematische Erfassung. Ein Register dieser Vermögensmasse setzt allerdings die Realisierung einer zentralen Datenbank voraus. Die zweite Aufgabe dieses Büros könnte in der erfolgreichen Ausführung der vielen Investitionsprogramme bestehen, wodurch eine vernünftige Koordination der Kapazitäten des Bauwesens erreicht werden könnte. Dies bedeutet nichts anderes, als eine Annäherung zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Der Wohnungsbau selber würde gleichfalls zum Entstehen eines solchen Gleichgewichts ursächlich beitragen. Hierzu sind die Selbstverwaltungsorgane nämlich nicht in der Lage, erwarten aber zur Verwirklichung ihrer Bauabsichten Staatsgelder.

Eine weitere Aufgabe dieses Büros wäre die Beschaffung ausländischen Kapitals sowie die Bereitstellung dieses Kapitals zur Renovierung aller gleichzeitig gebauten, vom technischen Standpunkt her minderwertigen Wohnsiedlungen. Dieser Aspekt hat eine sehr große Bedeutung, da für die Renovierung der Plattenbausiedlungen – wie ich im ersten Teil der Arbeit bereits deutlich gemacht habe – keine gesonderten Mittel zur Kostendeckung zur Verfügung stehen.

Eine zentrales Büro, beauftragt mit der Lösung dieser Probleme, könnte eine weitere Verschlechterung dieser Situation verhindern, wie etwa den Umstand, daß Personen mit einem niedrigen Einkommen ihre Wohnungen aufgeben und in Häuser mit schlechterem, d.h. billigerem Standard umziehen. Dieses könnte nämlich, neben gesellschaftlichen Schwierigkeiten (s.o.), eine weitere Verschlechterung der Situation der Plattenbausiedlungen nach sich ziehen.

Zusammenfassung

Die Errichtung von Plattenbausiedlungen kann lediglich eine provisorische Lösung der Wohnungsprobleme bedeuten, eine dauerhafte Lösung steht noch aus. Die negativen Auswirkungen dieser Bauweise sind sowohl auf wirtschaftlichem wie auf gesellschaftlichem Gebiet zu spüren, was Soziologen, Ingenieure und Fachleute aus der Wirtschaft vor quasi unlösbare Aufgaben stellt. Allerdings werden die

Plattenbausiedlungen noch lange benötigt werden, da sich viele Menschen aufgrund ihrer finanziell schwierigen Lage eine bessere Wohnung nicht erlauben können. Ihren Fortbestand fördert weiterhin die Tatsache, daß sie in gewisser Hinsicht sogar auch heute noch eine gute Anlage darstellen. Hierbei sei etwa auf die Wohnsituation der Studenten hingewiesen. In Szeged z.B. kommen auf 5100 Studenten der JATE²¹ nur 980 Plätze in Studentenwohnheimen. Daher besteht unter den Studenten eine sehr große Nachfrage nach billigen Wohnungen, die sie direkt anmieten können (also kein Untermietverhältnis). In 60–70 % der Fälle handelt es sich dabei um Wohnungen in Plattenbausiedlungen.²² Handelt es sich etwa um eine Zweizimmerwohnung, so kann der Wohnungsbesitzer monatlich von 15.000–20.000 Ft. regelmäßiger Mieteinnahmen ausgehen.

Unter den Studenten finden sich aber nicht nur viele der Mieter von Plattenbauwohnungen, sondern auch ihre Besitzer. Grund hierfür sind die immer höheren Wohnungsmieten,²³ die Eltern dazu bewegen, ihr Geld lieber in Eigentum in Form von Immobilien zu investieren. Nach dem Studium wird die Wohnung weiter vermietet oder kann verkauft werden. Daraus ergibt, wie unentbehrlich die Plattenbauwohnung für die jetzige Generation der Zwanzigjährigen ist und sogar noch für die nächste sein wird. Was die Situation der Plattenbausiedlungen im allgemeinen betrifft, so gibt es hier natürlich auch Optimisten, die z.B. auf die Stadt Vennissieux verweisen, wo eines der veralteten Hochhäuser in ein Museum verwandelt wurde. Wann aber werden in Ungarn die riesigen Plattenbausiedlungen soweit verschwunden sein, daß die Ungarn, um sich die "guten alten Zeiten" in Erinnerung zu rufen, ein Museum errichten müssen?

Literatur

Állami beruházások a lakótelepeken. (Staatliche Investitionen in Wohnsiedlungen). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 1988.

Ernst, Gabriella: Mint cseppben a tenger. Néhány gondolat a lakásrendszer átalakítási folyamatáról. (Wie ein Tropfen auf den heißen Stein). In: Társadalmi Szemle, 1992/5. S. 3–12.

Farkas – Ménesi – Vajda: A lakásminőség változásának háttere. (Der Hintergrund der Veränderungen von Wohnungsqualität). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest 1988.

Jacobs, Jane: A nagyvárosok élete és halála az USA-ban. (Leben und Tod der Großstädte in den USA). In: Városszociológia. (Szerk.: Szelényi Iván), Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1973.

²¹ József Attila Tudományegyetem, die größte Universität von Szeged.

²² Délmagyarország (Lokalblatt von Szeged) vom 15.01.1995, Wirtschaftsbeilage.

²³ Zur Illustrierung der hohen Mieten in Ungarn kann man z.B. das Verhältnis Miete/Kaufpreis heranziehen (in Ungarn ca. 1:100, in Deutschland ca. 1:200)

Kerülő, Judit: A szociálpolitikáról egy szegénynegyeddel kapcsolatban. (Über Sozialpolitik in Verbindung mit einem Elendsviertel). In: Szabolcs-Szatmári Szemle, 1991/II. S. 459–474.

Scott, Greer: A lakáskérdés és a városfelújítás problémája. (Die Wohnungsfrage und die Probleme der Stadterneuerung). In: Városshociológia. (Szerk.: Szelényi Iván), Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1973.

Szelényi, Iván / Konrád, György: Az új lakótelepek szociológiai problémái. (Die soziologischen Probleme der neuen Wohnsiedlungen). Akadémiai Kiadó, Budapest, 1969.

Szelényi, Iván: A társadalmi egyenlőtlenség a városban. (Die gesellschaftliche Ungleichheit in der Stadt). Akadémiai Kiadó, Budapest, 1990.

Nyomás és kötés készült az OFFICINA Nyomda Kft.-ben
6728 Szeged, Dorozsmai út 35. 99-0001
Felelős vezető: dr. Kékes Tiborné

**A SZEGEDI JÓZSEF ATTILA TUDOMÁNYEGYETEM ÁLLAM- ÉS
JOGTUDOMÁNYI KARÁNAK E SZOROZATBAN ÚJABBAN
MEGJELENT KIADVÁNYAI**

**Tomus LIII.
(Szabó András Emlékkönyv)**

- Fasc. 1. *Andrássy Adél*: A termelési tényezők helyettesítése és a műszaki fejlődés szétválasztása a neoklasszikusoknál (Szeged, 1997.) 7–26. p.
- Fasc. 2. *Elemér Balogh*: Ein Beitrag zur Problematik der Verdachtsstrafe (Szeged, 1997.) 27–32. p.
- Fasc. 3. *Besenyei Lajos*: De lege ferenda gondolatok az öröklési jog köréből (Szeged, 1997.) 33–44. p.
- Fasc. 4. *Blazovich László*: Gondolatok az Alföld középkori település-hálózatáról (Szeged, 1997.) 45–56. p.
- Fasc. 5. *Blutman László*: Az ártatlanság vélelmének hatóköre az európai alapjogokban (Szeged, 1997.) 57–76. p.
- Fasc. 6. *Bodnár László*: Igazságtétel – most már kizárólag a nemzetközi jog alapján? (Szeged, 1997.) 77–84. p.
- Fasc. 7. *Botos Katalin*: Bankfelügyelet az EU-ban (Szeged, 1997.) 85–102. p.
- Fasc. 8. *Cséka Ervin*: Korszerűsödő alapelvek a büntető eljárásban (Szeged, 1997.) 103–120. p.
- Fasc. 9. *Fábián György*: A vegyes választási rendszer és reformja (Szeged, 1997.) 121–133. p.
- Fasc. 10. *Fantoly Zsannett*: A jogi személyek büntetőjogi jogalanyiségének kérdésköre a holland és francia jogban, különös tekintettel a küszöbön álló magyar szabályozásra (Szeged, 1997.) 135–147. p.
- Fasc. 11. *Homoki Nagy Mária*: A magyar magánjogi kodifikáció első lépései (Szeged, 1997.) 149–160. p.
- Fasc. 12. *Juhász Zsuzsanna*: A börtönnépesség alakulása egyes közép- és kelet-európai országokban a rendszerváltás után (Szeged, 1997.) 161–170. p.
- Fasc. 13. *Jenő Kaltenbach*: Die Rechtsstellung der Minderheiten in Ungarn (Szeged, 1997.) 171–183. p.
- Fasc. 14. *Karsai Krisztina*: A magyar és a német kábítószer-büntetőjog alapjai (Szeged, 1997.) 185–208. p.
- Fasc. 15. *Lőrinczy György*: Gondolatok a bizonyítási eljárás törvényességéről a büntető eljárásban (Szeged, 1997.) 209–234. p.
- Fasc. 16. *Merényi Kálmán*: A prostitúció jelenkori helyzete Magyarországon (Szeged, 1997.) 235–242. p.
- Fasc. 16. *Molnár Imre*: Tanúvallomások (kínvallatás) értékelése a bűnösség megállapításánál az ókori római büntetőjogban (Szeged, 1997.) 243–250. p.
- Fasc. 17. *Nagy Ferenc*: A büntetőjog legújabb változásairól – nemzetközi és hazai kitekintés alapján (Szeged, 1997.) 251–264. p.
- Fasc. 18. *Nagy Károly*: Le sujet du droit des peuples à disposer d'eux-mêmes (Szeged, 1997.) 265–283. p.
- Fasc. 19. *László Nagy*: The Worker's Participation in the Employer's Decision-making in Central and Eastern Europe (Szeged, 1997.) 285–295. p.
- Fasc. 20. *Paczolay Péter*: Az európai uniós tagság, politikai feltételei az Európai Bizottság véleményének tükrében (Szeged, 1997.) 297–304. p.
- Fasc. 21. *Pócsik Ilona*: Büntetőpolitikai irányváltás Angliában az 1990-es években, avagy egy paradigma utóélete (Szeged, 1997.) 305–324. p.

Fasc. 22. *Ruszoly József*: Az erdélyi választójog történetéhez (1848–1872). (Szeged, 1997.) 325–352. p.

Fasc. 23. *Sipta István*: Az 1875. évi osztrák közigazgatási bíróság hatása a magyar közigazgatási jogvédelemre (Szeged, 1997.) 353–362. p.

Fasc. 24. *Trócsányi László*: A központi államszervezet egyes alkotmányjogi kérdései (Szeged, 1997.) 363–372. p.

Tomus LIV.

Fasc. 1. *Blutman László*: Előzetes döntési eljárás az Európai Bíróságon: mi a bíróság? (Szeged, 1998.) 26 p.

Fasc. 2. *Bobvos Pál*: A birtokrendezés szükségessége a gazdaságos és ésszerű mezőgazdasági termelés tükrében (Szeged, 1998.) 22 p.

Fasc. 3. *Both Ödön*: Küzdelem a sajtószabadságért Magyarországon (1790–1795) 17 p.

Fasc. 4. *Császár Mátyás*: Az Irányelvek közvetlen hatálya (Szeged, 1998.) 14 p.

Fasc. 5. *Cséka Ervin*: Megjegyzések az új büntető eljárási kódex koncepciójához (Szeged, 1998.) 13 p.

Fasc. 6. *Fráter Mariann*: A humánusabb egészségügy felé: a házi szakápoló szolgálatokról (Szeged, 1998.) 18 p.

Fasc. 7. *Gönczi Katalin*: A városi jog és feljegyzései a középkori Magyarországon (Szeged, 1998.) 19 p.

Fasc. 8. *Hajdú József*: The Methods of Alternative Dispute Resolution (ADR) in the Sphere of Labour Law (Szeged, 1998.) 78 p.

Fasc. 9. *Heka László*: Az 1868. évi horvát–magyar kiegyezés a sajtó tükrében (Szeged, 1998.) 38 p.

Fasc. 10. *Józsa Zoltán*: Az önkormányzati feladatrendszer és szervezet lehetséges fejlesztési irányai (Szeged, 1998.) 19 p.

Fasc. 11. *Karsai Krisztina*: A kábítószer-fogyasztás büntetendősége. Elvek, elméletek pro és kontra. (Szeged, 1998.) 33 p.

Fasc. 12. *Masahiro Ken Kuvahara*: Japanese Labour Law Cases Dealing with Foreign Multinational Corporations in Japan (Szeged, 1998.) 15 p.

Fasc. 13. *Nagy Ferenc*: Büntetés-végrehajtás Magyarországon (Szeged, 1998.) 23 p.

Fasc. 14. *Papp Tekla*: A koncessziós szerződés (Szeged, 1998.) 19 p.

Fasc. 15. *Révész Béla*: Az osztályharc fogalmának politikai és jogi aspektusai az '50-es években (Szeged, 1998.) 128 p.

Fasc. 16. *Ruszoly József*: Költőnk és joga. Írások Ady Endre életéhez és korához. (Szeged, 1998.) 65 p.

Fasc. 17. *Sarkady Zsolt*: Rendszerre való törekvések az ókori Róma jogában és a modern Európában (Szeged, 1998.) 37 p.

Fasc. 18. *Ildikó Szondi*: Wohnungen am Rande der Stadt (Szeged, 1998.) p.

Fasc. 19. *Tóth Árpád*: A hadiszolgáltatások jogi szabályozása a dualizmus korában (Szeged, 1998.) 42 p.